

Une co-réalisation :

Un aménagement :
EpaMarne
l'âme dans l'aménagement



La Ferme de Chessy

Un cadre de vie d'exception
dans la lignée du Château de Chessy



ALTAREA PREMIER DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DES MÉTROPOLIS

ALTAREA est le seul groupe en France opérant sur l'ensemble des activités du secteur immobilier : commerce, logement, bureau. Notre groupe dispose pour chacune de ses activités, d'une expertise pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure pour les territoires et leurs habitants. Animé par une véritable culture entrepreneuriale, nous avons développé un fort ancrage territorial, gage d'une croissance rentable et durable.

Nos résultats, garants de notre réussite



1^{er}*
développeur
de grands projets mixtes



1^{er}*
développeur
de commerces



TOP 3*
des promoteurs
en logements



1^{er}*
développeur
de bureaux



Bercy Village - réalisé par Altarea en 2002

L'ALLIANCE DE NOS COMPÉTENCES POUR UN PROGRAMME AMBITIEUX

HISTOIRE & PATRIMOINE, passionné de belles pierres.

Marque d'Altarea spécialisée dans la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville, nous sommes un opérateur de référence en France depuis 20 ans. Nos références balayent tous les styles de l'architecture, du XV^{ème} au XX^{ème} siècle.

En investissant dans un bien réhabilité, vous faites fructifier votre patrimoine tout en participant à la sauvegarde de l'héritage immobilier français. Cet investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception.

La signature COGEDIM, une valeur patrimoniale pérenne.

Avec plus de 50 ans d'expérience dans l'immobilier neuf, COGEDIM, marque d'Altarea, est votre partenaire idéal pour votre futur investissement.

Notre savoir-faire est reconnu pour la qualité de conception unique de nos programmes mais aussi pour nos constructions respectueuses de l'environnement, garanties par les labels NF Logement démarche HQE, BBC ou RT 2012... Votre conseiller personnalisé répond à toutes vos questions, à toutes les étapes de l'achat et de la construction.

En étant mieux informé et mieux guidé, vous achetez avec plus de sérénité !



UN NOUVEAU LIEU DE VIE ET D'ENVIES

À l'origine de ce projet ambitieux, il y avait une ferme briarde datant du XVIII^{ème} siècle, à l'emplacement rêvé entre le parc classé du Bicheret et le fameux Château de Chessy.

Puis, il y a eu l'envie.

L'envie de vivre au plus près de la nature tout en étant proche de tout. L'envie de réhabiliter ce corps de ferme tout en offrant, au plus grand nombre, le privilège de vivre dans cet environnement.

Enfin, il y a eu la concrétisation,
avec ce domaine qui concilie le charme de l'ancien
et notre style de vie d'aujourd'hui.



UN NOUVEL ART DE VIVRE

La Ferme de Chessy est une véritable source d'harmonie et d'énergie.
 En son cœur, un îlot végétal accueille toutes vos envies de plein air et crée une continuité naturelle avec le parc de 30 hectares qui l'entoure.
 Ici, les voitures sont oubliées et c'est la nature qui donne le rythme de vos déplacements en parcourant les allées piétonnes.
 Ces venelles champêtres relient naturellement la partie neuve et la partie réhabilitée et représentent une véritable continuité vers le parc, jusqu'à en oublier ses limites.

Invitation à la contemplation, à la balade bucolique et aux jeux de plein air, notre architecte paysagiste a sélectionné les essences locales mais aussi celles qui offrent une tonalité différente à chaque saison, pour vous donner un spectacle sans cesse renouvelé.

À l'ouest, les anciens bâtiments de la ferme, grange et tourelles ont été réhabilités autour d'espaces verts. À l'est, la partie neuve avec ses résidences s'est intégrée harmonieusement au domaine.

LE MOT DU PAYSAGISTE



// *Chaque jardin nous raconte une histoire*

et celui de la Ferme de Chessy recèle de nombreux secrets que l'on a aimé cultiver tout en y apportant la modernité et la façon de vivre d'aujourd'hui.

L'architecture paysagère a été créée dans un souci d'harmonie avec le passé, osmose entre le parc classé et le domaine, et d'unité entre la partie neuve et la partie réhabilitée. Tout est relié pour qu'il y ait une continuité, une légèreté de vivre au cœur de la nature... //

Gil Primard



VIVRE COMME À LA CAMPAGNE AVEC TOUTES LES INFRASTRUCTURES À PORTÉE DE MAIN



Château de Chessy - Bois classé

Proche de tout, proche de vous



Place de l'église



Château de Chessy

PROXIMITÉ & DYNAMISME POUR TOUS

Dans le bourg de Chessy, vous trouvez tous les commerces de proximité qui font battre le cœur d'une ville : boulangerie, caviste, épicerie fine, supermarché, primeur, boucherie, pharmacie...
 À 11 min⁽²⁾ à pied du domaine, vous pouvez faire vos courses à pied, en toute convivialité.
 De même, Chessy est aussi une ville dynamique pour les activités de loisirs avec 40 associations sportives et culturelles, 3 centres de loisirs, 1 complexe sportif et 1 cinéma.

UN ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ

Quelle chance de pouvoir vivre à deux pas d'un bois classé et d'un parc de 8 et 22 hectares ! Ces grands espaces verts accueillent vos promenades bucoliques parmi les chênes, platanes et saules séculaires à proximité du ru du Bicheret et avec vue sur le Château.
 Et pour les plus dynamiques, des aires de jeux et des parcours sportifs donnent un nouveau souffle à ce jardin, emprunt de liberté.



Place d'Ariane



Centre commercial Val d'Europe



Disneyland Paris

CHESY, UN ESPRIT DE VILLAGE PRÉSERVÉ

Chessy est mondialement connue pour le parc d'attractions Disneyland Paris qu'elle accueille sur ses terres et c'est aussi la ville où Babar est né dans l'imagination de Jean de Brunhoff. Chessy est donc historiquement la « ville aux enfants » et les infrastructures d'aujourd'hui leur permettent à tout âge d'apprendre, de jouer et de se divertir.

C'est aussi une ville agréable à vivre avec son bourg authentique et dynamique par ses commerces de proximité mais aussi avec son centre commercial Val d'Europe regroupant toutes les enseignes de mode.

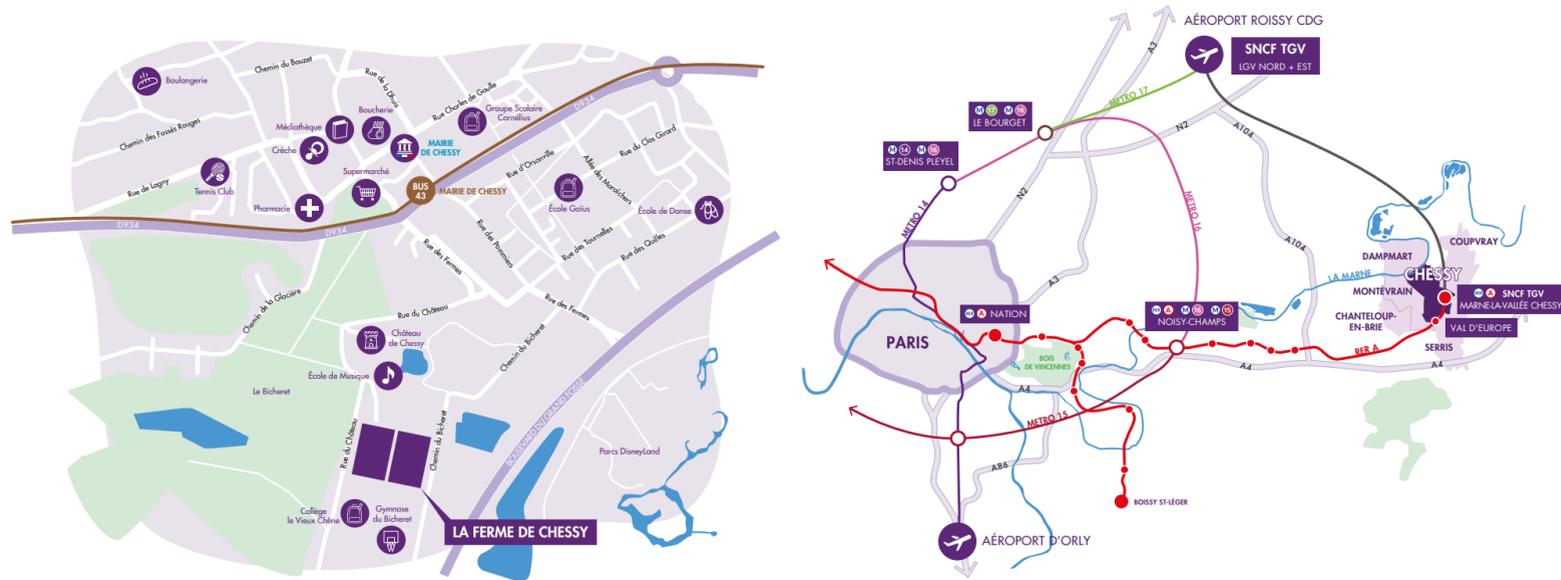
Située à 30 km⁽²⁾ à l'est de Paris, cette ville aux multiples atouts est au cœur d'un réseau de transports avec ses deux gares et ses accès rapides à l'A104 et l'A4 qui faciliteront tous vos déplacements quotidiens et au long cours.

AU CŒUR D'UNE AGGLOMÉRATION EN PLEIN DÉVELOPPEMENT

Faisant partie des 10 communes de Val d'Europe Agglomération, Chessy profite de sa forte dynamique démographique et socio-économique depuis ces 30 dernières années. Ainsi, le territoire s'est adapté au fur et à mesure et les équipements ont été modernisés, tout en préservant l'environnement. Pari réussi car aujourd'hui 93 %⁽¹⁾ des Valeuropéens recommandent d'y vivre pour sa verdure, sa propreté et son côté petit Paris à la campagne.

CHESSY, LE POINT DE DÉPART AUX MULTIPLES ACCÈS

CHÂTEAU DE CHESSY - 77700 CHESSY



VOITURE⁽²⁾

À 23 min de l'**Université Paris Est** (par l'A4)
 À 30 min de **Paris Bercy** (par l'A104/A4)
 À 30 min de **Roissy Charles de Gaulle** (par l'A104)

RER⁽²⁾

Depuis la gare de Marne-La-Vallée Chessy

À 15 min de **Noisy-Champs**
 (futur métro ligne 15 et 16 - horizon 2024)
 À 45 min de **Nation** (par le RER A)

GRANDES LIGNES⁽²⁾

Depuis la gare de Marne-La-Vallée Chessy

À 1h28 de **Bruxelles** (par le Thalys)
 À 2h45 de **Londres** (par l'Eurostar)
 À 3h29 de **Bordeaux** (par le TGV)

*www.altarea.com/groupe (1) www.valdeuropeaggl.fr/le-territoire (2) Sources: GoogleMaps/RATP/www.societedugrandparis.fr, horizon 2024 annoncé au 25 mai 2020/oui.sncf-Cogedim SAS, 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, capital social 30 000 000 €, RCS PARIS n° 054500814. Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800 € - RCS Nanterre - B480 309 731. Crédits photos: Philippe Moulou, Shutterstock. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Illustrations: illusio. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste: en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements, terrasses, loggias, balcons, jardins sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Document non contractuel. Conception, rédaction et réalisation: ■ illusio.fr - 06/2020



RÉSERVEZ-VOUS UNE VIE D'EXCEPTION
 DANS LA LIGNÉE DU CHÂTEAU DE CHESSY

CHESSY - **LA FERME DE CHESSY**

UNE RÉALISATION CONTEMPORAINE EN HARMONIE AVEC LA NATURE





UNE SITUATION UNIQUE ENTRE HISTOIRE ET NATURE

**Emplacement rêvé à l'orée du Parc du Bicheret et du Château,
la Ferme de Chessy vous invite à vous ressourcer dans un cadre privilégié.**

Partageant le domaine avec l'ancien corps de ferme du XVIII^{ème} siècle,
les résidences de la partie neuve ont été dessinées en harmonie
avec son style architectural afin d'y insuffler un véritable esprit de village,
à 10 minutes* à pied du bourg typique de Chessy.

À quelques pas du parc classé, le domaine a été conçu pour se fondre
dans la nature environnante avec l'aménagement d'îlots végétaux,
de prairies fleuries, d'un verger, de venelles champêtres
et d'espaces de convivialité pour vous réserver une vie rêvée au grand air.

ALLIER L'ANCIEN ET LE NOUVEAU POUR CONSTRUIRE L'AVENIR

Pour intégrer naturellement la partie neuve à l'ancien corps de ferme réhabilité, les architectes ont rivalisé de créativité en jouant avec les volumes, les échelles, les matières et les couleurs.

Ainsi, le premier bâtiment, en forme de U asymétrique, s'ouvre à l'ouest vers l'ancienne ferme, quand le deuxième, avec sa morphologie double et décalée, favorise la vue sur le parc du Bicheret. La hauteur des immeubles limitée entre deux et trois étages et les paysages variés de toitures métalliques et tuiles de terre cuite donnent de la légèreté à l'ensemble et créent un véritable cocon autour des îlots paysagers. Enfin, l'alliance des textures des enduits, soulignée par le camaïeu des façades, rehausse le caractère authentique du domaine.

LE MOT DE L'ARCHITECTE



// *CONTINUITÉ est le maître-mot de notre projet.*

Nous souhaitons vraiment que les habitants aient l'impression de vivre dans un parc et qu'il n'y ait pas de limite entre le domaine et la nature environnante. Mais aussi, nous voulions qu'il y ait un vrai prolongement avec la partie réhabilitation. En jouant avec les échelles et les paysages de toitures, nous avons réussi à créer le lien entre les 2 générations de bâtiments pour composer une belle harmonie. Ainsi, la décoration extérieure et l'îlot végétal entre la cour haute et la cour basse entretiennent un esprit de village tant recherché aujourd'hui...

Marie DEGOS et Nicolas HARTUNG - MDNH ARCHITECTES

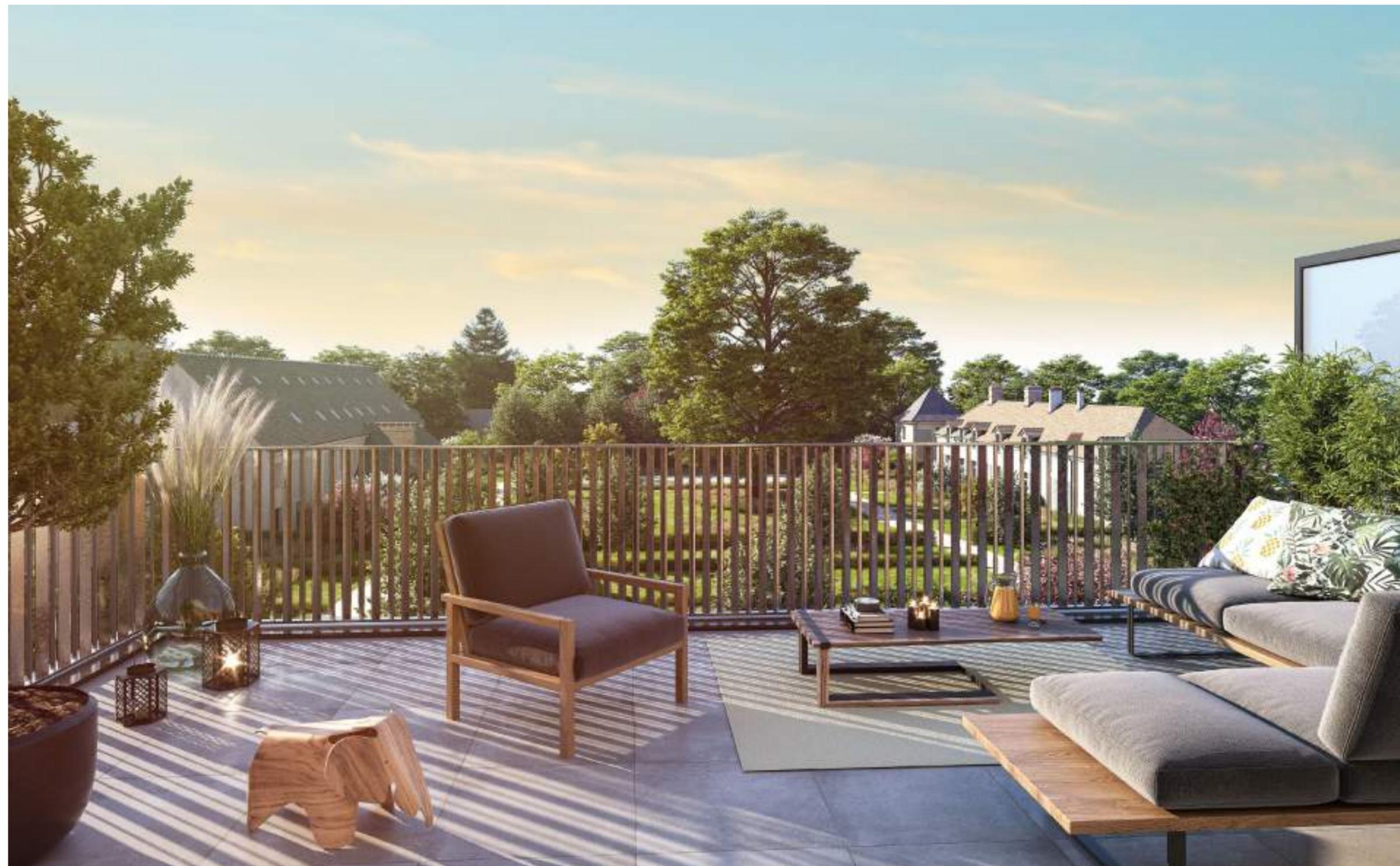


UNE NATURE RESPLENDISSANTE EMPREINTE DE DOUCEUR DE VIVRE

Véritable retour aux sources, la résidence vous invite à cohabiter avec la nature. Que ce soit de votre jardin, balcon, loggia ou terrasse, un jeu de perspectives a été créé par le paysagiste pour vous donner l'impression de vivre au cœur du parc.

Dans l'allée champêtre qui parcourt le domaine d'est en ouest, des « sauts de loup » jouent à cache-cache avec le paysage pour modifier les perspectives et garantir l'intimité de chacun. Dans cet esprit, les jardins privatifs sont délimités par des plantes grimpantes et odorantes, les terrasses se sont parées de ganivelles et les balcons sont dissimulés derrière des arbres au feuillage léger afin de pouvoir bénéficier toute l'année, de la superbe vue sur le parc. À chaque saison, vous appréciez le changement de décor et profitez toute l'année de moments de détente et de convivialité en pleine nature.

Chaque appartement, du 2 au 4 pièces, vous offre un espace à vivre supplémentaire en plein air.





UN AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

Pensés dans les moindres détails, les aménagements intérieurs donnent la part belle à l'espace et au confort. Une sélection de prestations haut de gamme a été réalisée afin de sublimer votre appartement, tant par la finesse des matériaux choisis que par l'élégance des teintes proposées.

Les pièces à vivre se prolongent avec douceur vers les balcons, jardins, loggias et terrasses afin d'agrandir les perspectives et de laisser entrer la lumière. De plus, les appartements du dernier étage changent de dimension en profitant d'un toit cathédrale, véritable impression d'être dans une maison!

Du 2 au 4 pièces, du rez-de-chaussée au dernier étage, chaque appartement rivalise d'atouts exclusifs pour accueillir avec volupté, les plus beaux moments de votre vie quotidienne.

DES PRESTATIONS DE GRANDE QUALITÉ POUR RÉVÉLER VOTRE BIEN-ÊTRE

Espaces intérieurs

- Chape acoustique
- Menuiseries double-vitrage, en PVC
- Volets roulants électriques dans les séjours, avec radiocommande
- Volets manuels pour les autres pièces
- Parquet contrecollé dans les entrées, séjours et chambres
- Carrelage au sol dans les cuisines, salles de bains, WC isolés et salles d'eau
- Dans les salles de bains: faïence murale à hauteur d'huissier, sèche-serviettes, meuble vasque surmonté d'un miroir avec bandeau lumineux
- Chaudière collective bois avec appoints par chaudière collective gaz à condensation

Sécurité

- Accès à la résidence par vidéophone et lecteur Vigik
- Portes télécommandées pour l'accès aux parkings en sous-sol
- Locaux vélos et/ou poussettes
- Ascenseurs
- Porte palière avec serrure de sûreté 5 points A2P*



N° 1 de la personnalisation, Cogedim vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement.

Modifiez le plan selon vos besoins, choisissez vos revêtements de sols et de murs, changez les éléments de la cuisine, des salles de bains et bien plus encore ! Toutes les options ont été sélectionnées avec soin par nos architectes pour vous offrir le meilleur. Découvrez comment avoir un logement unique, à votre image, en consultant nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives et de packs.

LE RAFFINEMENT DES PARTIES COMMUNES SIGNE DE BIENVENUE

Avec ses halls d'entrée, au décor raffiné et aux finitions soignées, la Ferme de Chessy accueille résidents et invités avec élégance et convivialité. Que vous arriviez du parking souterrain, du local à vélos ou de la venelle champêtre, les parties communes représenteront de belles entrées en matière pour l'arrivée dans votre appartement.



Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier :

- d'économies grâce à une meilleure optimisation des charges et des coûts
- d'espaces pratiques et confortables avec une isolation phonique performante, une température idéale toute l'année, une ventilation facilitée, une luminosité optimale
- d'une garantie de pérennité de votre achat immobilier



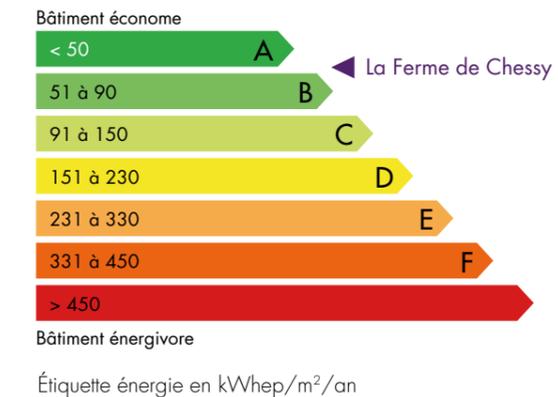
Pour atteindre son objectif de consommation de 30% en énergies renouvelables, le projet comporte une chaufferie collective bois à granulés avec appoint gaz, labellisée Flamme Verte. Ce label soutenu par les pouvoirs publics, vise à promouvoir les appareils les plus vertueux et performants d'un point de vue énergétique et environnemental.

RT 2012
-20%

Sélectionnées pour garantir un cadre de vie de qualité, les prestations offrent une tranquillité d'esprit, en respectant les réglementations thermiques et acoustiques en vigueur. La résidence s'offre même un niveau supérieur aux règles actuelles, en garantissant un nouveau label RT2012-20%.



Le label E+C- (Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone) est un label expérimental d'État visant à évaluer la performance énergétique et environnementale des bâtiments et ainsi permettre de limiter les déperditions énergétiques, les consommations d'énergie et les émissions de GES.



*Sources : GoogleMaps. Cogedim SAS, 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, capital social 30 000 000 €, RCS PARIS n° 054500814. Illustrations : illusio. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements terrasses, loggias, balcons, jardins sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Document non contractuel. Conception, rédaction et réalisation : ■ illusio.fr - 06/2020

CHESSY - **LA FERME DE CHESSY**

ÉCRIRE UNE NOUVELLE VIE
DANS UN LIEU CHARGÉ D'HISTOIRE



UN RETOUR AUX SOURCES

Pour sa réhabilitation, l'ancien corps de ferme a été remodelé pour s'adapter à sa nouvelle fonction de logement. Ainsi, il se compose au nord de l'ancienne ferme et au sud de l'ancienne grange. Ces deux bâtiments rénovés possèdent à leurs extrémités des tourelles qui ont été transformées en maisons individuelles. Au centre du domaine, l'ancienne cour s'est mue en îlot végétal, verger et espace de convivialité qui redonnent toute l'âme et l'esprit accueillant du lieu.

▲ Vers le Château de Chessy



RÉINVENTER L'ESPACE

**Il y a longtemps, cette grange recelait toutes les richesses de la ferme...
Demain, elle abritera vos plus beaux souvenirs!**

Face au marronnier séculaire, trônant au centre de la cour basse de la résidence, l'ancienne grange attire naturellement le regard par son hall d'entrée original, en forme de rotonde. Devant, sa façade a été revisitée en s'inspirant des anciennes écuries du domaine. Elle s'est ainsi dotée de grandes travées régulières et verticales qui ont été ponctuées par la création de belles ouvertures. De même, la toiture a été recomposée par un camaïeu de tuiles plates pour retrouver toute la vibration et l'originalité de ce bâtiment historique de la Ferme de Chessy.

À l'intérieur, les architectes sont partis d'un plateau vierge pour donner libre cours à leur imagination et proposer les prestations optimales du neuf. Seulement quinze appartements se partagent l'espace en suivant le précepte d'unité d'habitation de Le Corbusier. Par ce style d'agencement unique, ces appartements bénéficient d'un caractère original et intimiste et sont, pour la plupart, des duplex traversants, baignés de lumière naturelle.

**Du studio au 4 pièces duplex, quinze appartements s'invitent dans l'ancienne grange.
Au rez-de-chaussée, chacun profite d'une entrée individuelle et d'un jardin privatif.**

PRIVILÉGIER L'ESSENTIEL

En conservant son apparence typique des fermes briardes du XVIII^{ème} siècle, l'architecture séduit par sa simplicité authentique: son jeu d'enduits lissé et brossé aux formes géométriques élégantes, ses ouvertures aux menuiseries gris clair et sa toiture en tuiles. À l'intérieur, seulement huit appartements ont été agencés autour des éléments de noblesse de la décoration. Ainsi mis en valeur, ils donnent à chacun le cachet qu'ils méritent. Au rez-de-chaussée, chaque appartement bénéficie d'une entrée individuelle et d'un jardin privatif et à l'étage, les quatre 2 pièces bénéficient d'une vue imprenable sur la cour et le parc paysager.

Du studio au 3 pièces, huit appartements s'installent dans l'ancienne ferme et vous offrent la quiétude d'une vie proche de la nature.

LE MOT DE L'ARCHITECTE



// *Offrir une 2^{ème} vie à notre patrimoine*

Au XVIII^{ème} siècle, cette ferme était la vitrine de la prospérité du Château de Chessy. Au fil des siècles et des propriétaires, le domaine a été rénové, embelli, agrandi et aujourd'hui reconverti ! Nous avons souhaité conserver tous les éléments qui racontaient l'histoire de cette ferme et ses belles pierres, tout en l'inscrivant dans la modernité et le confort d'aujourd'hui. Ce sont maintenant aux nouveaux occupants d'écrire la suite...



Sylvain Brioude, Patrimoine architecture Design





IMAGINER UNE MAISON D'EXCEPTION

Datant du XVIII^{ème} siècle, les anciennes tourelles du domaine bénéficient d'un emplacement privilégié aux extrémités de la propriété et du parc classé du Bicheret. Pour leur réhabilitation, deux des tourelles et la Maison du Palefrenier au sud-est ont été restaurées en maisons individuelles pour y accueillir de nouvelles familles. Se démarquant de l'ensemble de la résidence par leurs toitures en ardoise et leurs menuiseries gris clair, elles ont conservé à l'intérieur, leurs plafonds et décors bourgeois.

Biens d'exception, ces trois maisons individuelles de 3 ou 5 pièces vous réservent une vie de famille exceptionnelle avec leur jardin privatif orienté plein sud pour la plupart.

ÉCRIRE LA SUITE DE L'HISTOIRE

Laissez-vous envoûter par le charme de l'ancien et les histoires qui peuvent s'en inspirer.

Dans chaque appartement, une pièce maîtresse de décoration ou un agencement original a été restauré et valorisé pour en faire un bien unique. Que le plafond soit voûté ou sublimé par de belles moulures datant du XVIII^{ème}, ils donnent un cachet indéniable aux espaces. De même, un poêle prussien ou une cheminée de style haussmannien créent naturellement un foyer chaleureux.

Tous les appartements bénéficient aussi d'un confort optimal grâce à ses intérieurs lumineux qui permettent de retrouver la sérénité insufflée par la nature environnante.



DES PRESTATIONS DE GRANDE QUALITÉ POUR RÉVÉLER VOTRE BIEN-ÊTRE

Espaces intérieurs

- Menuiseries double-vitrage, en bois
- Volets aluminium sur toutes les fenêtres du rez-de-chaussée et des chambres aux étages pour l'ancienne grange
- Volets bois sur toutes les fenêtres des tourelles et annexes
- Volets bois au rez-de-chaussée de l'ancienne ferme
- Parquet contrecollé dans les entrées, séjours et chambres
- Carrelage au sol dans les cuisines, salles de bains, WC isolés et salles d'eau
- Dans les salles de bains: faïence murale à hauteur d'huissierie, sèche-serviettes, meuble vasque surmonté d'un miroir avec bandeau lumineux

Sécurité

- Accès à la résidence par vidéophone et lecteur Vigik
- Portes télécommandées pour l'accès aux parkings en sous-sol
- Locaux vélos et/ou poussettes
- Porte palière avec serrure de sûreté 5 points A2P*



Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800 € - RCS Nanterre - B480 309 731. Illustrations: illusio. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste: en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Histoire & Patrimoine, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements terrasses, loggias, balcons, jardins sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Document non contractuel. Conception, rédaction et réalisation : illusio.fr - 06/2020

